

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Správa pražských hřbitovů, p. o.

se sídlem: Praha 3, Žižkov, Vinohradská 2807/153c, PSČ 130 00

IČO: 45245801

DIČ: CZ45245801

č. účtu: 685329/0300

zastoupená: Mgr. Martinem Červeným, ředitelem

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Pražská pravoslavná eparchie

se sídlem: Šárecká 36,160 00 Praha 6

IČO: 00441830

DIČ:

č. účtu: 2812117/0300

zastoupená: statutárním orgánem ThLic. Michalem Dandárem, PhD.

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

společně též "Smluvní strany" a každý samostatně "Smluvní strana"

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“) podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

Preambule

Správa pražských hřbitovů si je vědoma tradic a historie pravoslavné církve v České republice, zejména duchovního a historického významu Chrámu Zesnutí přesvaté Bohorodice. Hřbitovní chrám není jen nekropolí ruské emigrace po bolševické revoluci, ale i válečným hrobem pravoslavných vojáků Srbského království z první světové války. Jedná se tedy o místo, jež je spojeno s historií mnoha národností vyznávajících pravoslaví, jejichž zástupci dnes žijí v České republice a uctívají zde památku svých předků. Z těchto nezpochybnitelných důvodů si Správa pražských hřbitovů přeje, aby chrám sloužil i nadále k církevním obřadům, za jejichž účelem byl vystavěn, a proto se rozhodla uzavřít tuto smlouvu.

ČLÁNEK I. PŘEDMĚT NÁJMU

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve své správě následující nemovitý majetek, který je vlastnictvím hl. m. Prahy. Tento majetek mu byl svěřen na základě zřizovací listiny ze

dne 17. 7. 2015, Pronajímatel dále prohlašuje, že v souladu se zněním zřizovací listiny je oprávněn tento nemovitý majetek pronajímat prostřednictvím nájemní smlouvy:

- **pozemek par. č. 4289** - zastavěná plocha a nádvoří, **jehož součástí je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního - objekt občanské vybavenosti**, zapsaný na listu vlastnictví č. 1873 pro katastrální území Žižkov, obec Praha, vedených u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Budova je Pravoslavný kostel Zesnutí Matky Boží, tzv. Ruská kaple a je součástí areálu kulturní památky Olšanské hřbitovy, která je zapsaná ve státním Ústředním seznamu kulturních památek pod rejstříkovým číslem 11741/1-1331 (dále jen „**Předmět nájmu**“).

V Předmětu nájmu je umístěno movité vybavení ve vlastnictví hl. m. Prahy a ve správě pronajímatele, které je uvedeno v příloze č. 1 této smlouvy - seznam movitého vybavení. Movité vybavení uvedené v příloze č. 1 této smlouvy tvoří součást Předmětu nájmu.

- 1.2. Touto smlouvou pronajímatel přenechává Předmět nájmu, včetně movitého vybavení uvedeného v příloze č. 1 této smlouvy, vyspecifikovaný v odst. 1.1 k dočasnému užívání nájemci, za což se nájemce zavazuje hradit pronajímateli v této smlouvě sjednané nájemné.

ČLÁNEK II. ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Účelem nájmu je provozování církevních obřadů v Předmětu nájmu nájemcem.
- 2.2. Nájemce prohlašuje, že si je plně vědom, že v Předmětu nájmu je oprávněn vykonávat pouze činnost, která odpovídá sjednanému účelu nájmu a že není oprávněn provozovat v Předmětu nájmu jakoukoliv jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky výkonu této činnosti, než jak vyplývá z tohoto sjednaného účelu nájmu.
- 2.3. Nájemce se s Předmětem nájmu náležitě seznámil a prohlašuje, že je ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu nájmu a v tomto stavu jej přijímá.

ČLÁNEK III. DOBA NÁJMU

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 5.2022 do 31.12. 2022.
- 3.2. Smluvní strany se dále dohodly, že v průběhu měsíce října 2022 dojde mezi nimi k dalšímu jednání, které bude mít za cíl, dohodnout podmínky nájemní smlouvy na další období, a to především s ohledem na rekonstrukci, která bude v Předmětu nájmu probíhat.

3.3 Pronajímatel se zavazuje předat Předmět nájmu nájemci nejpozději do 30. 4. 2022. O předání a převzetí Předmětu nájmu a o předání klíčů bude vyhotoven písemný předávací protokol, který bude podepsán oběma smluvními stranami a bude v něm popsán stav Předmětu nájmu včetně veškerého vybavení a bude doložen fotodokumentací. Předávací protokol včetně fotodokumentace se stane, po připojení podpisu smluvních stran, přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

ČLÁNEK IV. NÁJEMNÉ A DALŠÍ PLATBY SOUVISEJÍCÍ S PŘEDMĚTEM NÁJMU

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit pronajímateli nájemné ve výši 1.000,- Kč bez DPH, tj. ve výši 1.210,- Kč včetně DPH, za kalendářní měsíc, a to na účet uvedený v záhlaví této smlouvy
- 4.2. Nájemce se zavazuje hradit měsíční nájemné vždy nej později do 15. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí. Nájemné bude hrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci vždy nejpozději do konce měsíce předcházejícího měsíci, v němž se nájemné hradí.
- 4.3. Nájemce bude hradit dodávku energií a dalších služeb tam kde je to možné, přímo jejich dodavatelům na základě smluv uzavřených přímo s těmito dodavateli. Konkrétně se jedná dodávku elektřiny, kde převod bude realizován z pronajímatele na nájemce. Převod odběrných míst bude realizován k datu předání Předmětu nájmu s údaji (odečty) uvedenými v předávacím protokolu. Pouze tam, kde to není možné, zajišťuje služby pronajímatel - jedná se o vodné, stočné a odvoz odpadu. Za účelem hrazení těchto služeb se nájemce zavazuje platit pronajímateli společně s nájemným paušál na služby, nebude-li v přímém vztahu s poskytovateli těchto služeb, v následující výši:
- vodné, stočné, odvoz odpadu: 1 500,- Kč včetně DPH měsíčně
- 4.4. Paušál za služby je splatný měsíčně spolu s nájemným rovněž na účet uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 4.5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit paušál na služby dle odstavce 4.3 této smlouvy v závislosti na změně obecně závazných právních předpisů, dle vývoje cen či na základě skutečné spotřeby služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu. Změny ve výši paušálu pronajímatel oznámí písemně nájemci a doloží dokladem dodavatele služeb, ze kterého bude oprávněnost zvýšení paušálu vyplývat. Změna výše paušálu není důvodem k uzavření dodatku k této nájemní smlouvě.

ČLÁNEK V OPRAVY, ÚPRAVY, ZMĚNY PŘEDMĚTU NÁJMU

- 5.1. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv úpravy, opravy nebo změny Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli prostřednictvím datové schránky v dostatečném předstihu v době minimálně 30 dnů potřebu oprav Předmětu nájmu, umožnit provedení těchto oprav a strpět provádění takových oprav bez nároku na slevu z nájmu.
- 5.3. Nájemce je povinen provádět úklid Předmětu nájmu a okolních prostor, a to na své vlastní náklady. Nájemce se zavazuje pečovat o Předmět nájmu z péčí řádného hospodáře.

ČLÁNEK VI DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 6.1. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré hygienické, požární a ostatní obecně závazné předpisy související se službami, které bude v Předmětu nájmu provozovat. Zavazuje se také dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy a předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci jeho zaměstnanců.
- 6.2. Nájemce i Pronajímatel jsou každý za svou stranu povinni určit odpovědnou osobu za provoz Předmětu nájmu. Nájemce sdělí jméno a kontaktní údaje, včetně tel. čísla a e- mailu, písemně pronajímateli nejpozději do pěti dnů od nabytí účinnosti této smlouvy, což bude provedeno dodatkem k této smlouvě. Osoba odpovědná za stranu nájemce bude oprávněna jednat ve věci správy Předmětu nájmu s pronajímatelem a pronajímatel je oprávněn této osobě sdělovat veškeré informace týkající se Předmětu nájmu, včetně upozornění na porušování povinností nájemce dle této smlouvy zasílaných emailem odpovědné osobě.
- 6.3. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výlučně ke sjednanému účelu nájmu.
- 6.4. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu či do užívání jakýmkoliv způsobem jakékoliv další osobě či subjektu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 6.5. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu a přístup pronajímateli do Předmětu nájmu po předchozím oznámení pronajímatelem osobě odpovědné za provoz (postačuje e-mailem). Nebude-li tato osoba k zastižení, může pronajímatel vstoupit do Předmětu nájmu i bez vědomí nájemce.

- 6.6. Nájemce je oprávněn umístit v Předmětu nájmu své vybavení. Pronajímatel však nemůže převzít jakoukoliv odpovědnost za jeho případné poškození, ztrátu či odcizení, ani jiné škody na majetku nájemce a nebude za tímto účelem uzavírat žádné pojištění.
- 6.7. Nájemce nesmí pálit v Předmětu nájmu olejové lampy ani využívat otevřený oheň. Nájemce však může v Předmětu nájmu zapalovat svíčky vyrobené z materiálu neprodukujícího kouř, který by mohl znečistit či poškodit vnitřní vybavení či malby.
- 6.8. V Předmětu nájmu nesmí být prováděny akce, které neodpovídají významu areálu Olšanských hřbitovů a společensky únosnému a z hlediska místní kultury v České republice obvyklému využití areálu pohřebiště i souvisejících pietních míst (hromadná pohřebiště vojáků); jde zejména o žehnutí automobilů. Činností nájemce v Předmětu nájmu nesmí být žádným způsobem narušen chod hřbitova. Církevní obřady mohou být prováděny v Předmětu nájmu nejvýše 4 dny v týdnu, nejedná-li se o státní svátek. Církevní obřady mohou být prováděny výlučně v otevírací době hřbitovů. Smluvní strany se dohodly, že při splnění všech bezpečnostních, hygienických a pořadatelských podmínek jsou zvláštní výjimkou bohoslužby Vzkříšení Krista (Velikonoce, Pascha) a Narození páně (Vánoce). Splnění uvedených podmínek spočívá v tom, že účastníci vyspecifikovaných výjimek bohoslužeb se budou pohybovat po zavírací době hřbitovů pouze ve vyznačeném prostoru - viz Příloha č. 4 a Příloha č. 5, které tvoří nedílnou součást této smlouvy. Nájemce je povinen zajistit na své náklady ohrazení celého prostoru vyznačeného v Přílohách 4 a 5 a zajištění odpovídajícího dohledu bezpečnostní či pořadatelské služby.
- 6.9. Krypta v Předmětu nájmu nesmí sloužit jako skladiště, tj. nesmí zde být umístěno cokoli jiného než liturgické předměty.
- 6.10. Nájemce nesmí v Předmětu nájmu prodávat jakékoliv předměty. Nájemce nesmí mít v Předmětu nájmu žádný obchodní či prodejní Stánek. Nájemce nesmí užívat venkovní prostory okolo Předmětu nájmu.
- 6.11. Nájemce je povinen zajistit vstup do krypty v Předmětu nájmu pronajímateli bez omezení.
- 6.12. Nájemce je povinen mobiliář náležící k Předmětu nájmu chránit před poškozením a nakládat s ním odpovídajícím způsobem vzhledem k jeho historické hodnotě.
- 6.13. Pokud bude Předmět nájmu otevřený a bude přítomen zástupce nájemce, nebude tento bránit veřejnosti ve vstupu do objektu a zároveň na požádání umožní i přístup do krypty, obzvláště pokud se bude jednat o osoby, které chtějí uctít památku zde pohřbených. Krypta je válečným hrobem a jako takový musí být dle zákona č. 122/2004 Sb., o válečných hrobech a pietních místech, přístupný.
- 6.14. Nájemce je povinen do pěti dnů od účinnosti této nájemní smlouvy předat pronajímateli plán církevních obřadů konaných v Předmětu nájmu na nejbližší kalendářní měsíc, dále pak do každého 25. měsíce seznam bohoslužeb na měsíc následující. Jiný obřad než uvedený v tomto plánu není nájemce oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v Předmětu nájmu konat.

- 6.15. Nájemci ani žádná osoba náležící k nájemci se nesmí zdržovat v Předmětu nájmu a v areálu Olšanských hřbitovů mimo provozní dobu hřbitova s výjimkou odst. 6.8.
- 6.16. Nájemce prohlašuje, že má sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností, a to do výše min. 100 000 000,- Kč a zavazuje se toto pojištění udržovat po celou dobu trvání nájmu. Pojistky, popř. kopie pojistných smluv, je nájemce povinen předat pronajímateli nejpozději do 10 pracovních dnů po podpisu této nájemní smlouvy.

ČLÁNEK VII DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 7.1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání Předmětu nájmu, včetně umožnění přístupu do Předmětu nájmu.
- 7.2. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu, pokud to bude nutné k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrožících škod.
- 7.3. Pronajímatel je oprávněn provádět namátkové kontroly obřadů konaných v Předmětu nájmu a nájemce je povinen tuto kontrolu pronajímateli, resp. jím pověřené osobě, umožnit.

ČLÁNEK VIII UKONČENÍ NÁJMU

- 8.1. Tato smlouva může být předčasně ukončena dohodou smluvních stran.
- 8.2. Tato smlouva může být vypovězena již před uplynutím ujednané doby, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, či hrubě porušuje jakékoliv ustanovení této smlouvy. Výpovědní doba je v tomto případě tříměsíční.
- 8.3. Po skončení nájmu (ať již na základě dohody, uplynutím doby nájmu či předčasným ukončením nájmu) je nájemce povinen Předmět nájmu uvést do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání Předmětu nájmu zpět pronajímateli bude vyhotoven písemný předávací protokol, který bude podepsán oběma smluvními stranami a bude v něm stručně popsán stav Předmětu nájmu včetně vybavení a bude doložen fotodokumentací. Tento předávací protokol včetně fotodokumentace se stane, po připojení podpisu smluvních stran, přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.
- 8.5. V případě, že nebude Předmět nájmu vyklizen ke dni skončení nájmu, sjednávají smluvní strany následující postup při vyklizení Předmětu nájmu:
 - a) pronajímatel oznámí nájemci písemně termín vyklizení Předmětu nájmu, a to tak, aby poskytl nájemci možnost dodatečného dobrovolného vyklizení;

b) v den vyklizení provede pronajímatel za asistence dalších dvou osob otevření Předmětu nájmu, přitom volí takový postup, aby nedošlo ke zbytečnému vzniku škod na Předmětu nájmu či věcech nájemce;

c) pronajímatel provede soupis a fotodokumentaci věcí, které jsou v Předmětu nájmu a nepatří pronajímateli;

d) následně pronajímatel zajistí odvoz a uskladnění věcí z Předmětu nájmu na vhodné místo, a vyrozumí o tom nájemce.

e) pokud si nájemce věci nevyzvedne ani do 2 měsíců od doručení vyrozumění do DS o jejich uskladnění, je pronajímatel oprávněn je prodat, zlikvidovat nebo si je ponechat.

Veškeré tyto kroky činí pronajímatel na náklady a k riziku nájemce.

ČLÁNEK IX SMLUVNÍ POKUTY

- 9.1. Nezaplatí-li nájemce nájmné, zálohy, nebo nedoplatek vyúčtování služeb ani do 10 dnů od jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 9.2. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý i započatý den prodlení s řádným protokolárním předáním vyklizeného Předmětu nájmu v původním stavu s ohledem na přiměřené opotřebení pronajímateli po skočení nájmu.
- 9.3. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinností nájemce uvedených v této smlouvě, na které není vázána jiná smluvní pokuta, a to v případě, že se dopustí porušení této své povinnosti opakovaně, nebo porušení povinnosti bude trvat, přestože nájemce byl na porušení povinnosti písemně upozorněn pronajímatelem.
- 9.4. Úhradou jakékoliv smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody a je vyloučeno ust. § 2050 občanského zákoníku.

ČLÁNEK X ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 10.1. Práva a povinnosti v této smlouvě neuvedená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 10.2. Změna této smlouvy je možná pouze na základě písemných číslovaných oboustranně podepsaných dodatků.

- 10.3. Smluvní strany se dohodly, že na právní vztahy vzniklé touto smlouvou nebudou aplikovat ust. §§ 1971,1793 až 1795,1805 odst. 2,2050 a 2315 občanského zákoníku.
- 10.4. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným či nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení i nadále v platnosti, ledaže právní předpis stanoví jinak. Smluvní strany se zavazují takové neplatné či nevymahatelné ustanovení nahradit jiným, odpovídajícím účelu ustanovení neplatného či nevymahatelného.
- 10.5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jelikož je pronajímatel povinnou osobou ve smyslu tohoto zákona, a s jejím zveřejněním souhlasí. Zveřejnění se zavazuje zajistit pronajímatel do 10 dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
- 10.6. Smlouva tak, jak je uzavřena, může být zveřejněna, neboť neobsahuje osobní údaje ani obchodní tajemství, včetně uveřejnění v Centrální evidenci smluv.
- 10.7. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti uveřejněním v registru smluv.
- 10.8. Smluvní strany si Smlouvu přečetly, všechna její ustanovení jsou jim jasná a srozumitelná, přičemž dostatečným způsobem vyjadřují vážnou a svobodnou vůli Smluvních stran zbavenou jakýchkoli omylů, na důkaz čehož připojují svoje podpisy.

V Praze, dne 28.4.2022

Přílohy:

- Příloha č. 1 - seznam movitého vybavení
- Příloha č. 2 - předávací protokol o předání Předmětu nájmu nájemci (bude připojen až po předání Předmětu nájmu)
- Příloha č. 3 - předávací protokol o předání Předmětu nájmu zpět pronajímateli (bude připojen až po předání Předmětu nájmu)
- Příloha č. 4- vyznačení prostoru v případě sjednaných výjimek konání bohoslužeb
- Příloha č. 5- vyznačení prostoru v případě sjednaných výjimek konání bohoslužeb